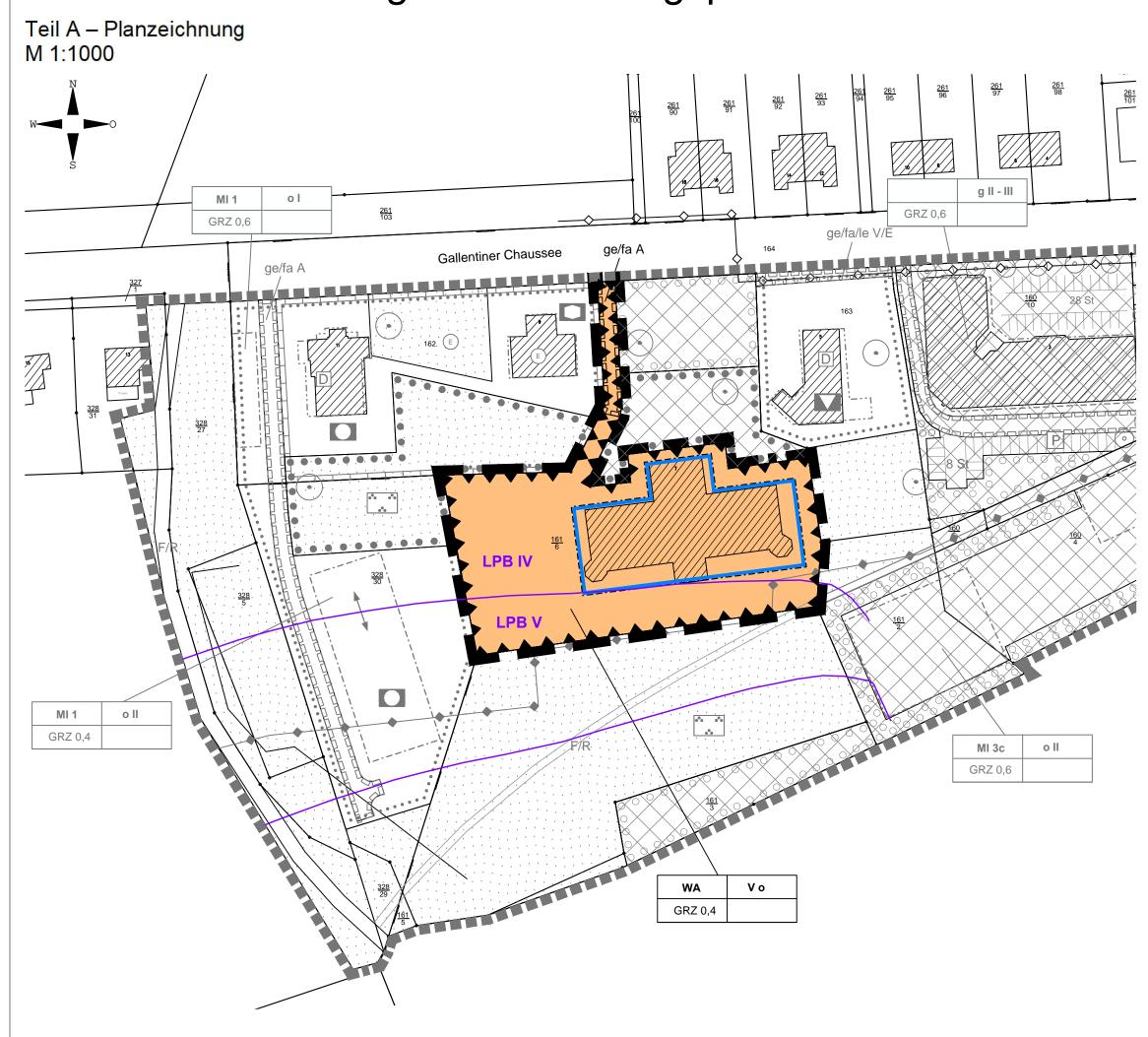
SATZUNG DER GEMEINDE BAD KLEINEN

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ortszentrum" (Bahnhofsvorplatz)



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802).

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

offene Bauweise

Sonstige Planzeichen

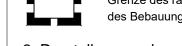
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

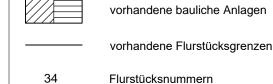


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung



des Bebauungsplanes Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen ohne Normcharakter



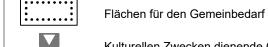
3. Darstellungen aus der Ursprungsplanung Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

 \geq MI 1 \rangle Mischgebiet, mit lfd. Nummerierung (§ 6 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

geschlossene Bauweise

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

öffentliche Verwaltung

sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

öffentliche Parkfläche Stellplätze

Fuß- und Radweg

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Fernheizleitung, oberirdisch

Abwasser und Regenwasser, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäuem Erhaltung von Bäumen

Regelungen für die Stadtentwicklung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 172 Abs. 1 BauGB)

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeicher

ge/fa/le V/E

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ursprungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 4 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Unverbindliche Planerläuterung:

Gegenstand der Planänderung ist im Wesentlichen die Umwidmung des im Ursprungsplan festgesetzten Mischgebietes MI 2 in ein allgemeines Wohngebiet WA. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung werden sämtliche Festsetzungen neu getroffen. Die Festsetzungen der Ursprungsplanung für den Geltungsbereich der 2. Änderung sind nicht mehr gültig.

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.10.2015 (GVOBI. M-V S. 344), zuletzt geändert am 19.11.2019 (GVOBI. M-V S. 682), einschließlich aller zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung der . folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit der Gebietsbezeichnung "Ortszentrum" (Bahnhofsvorplatz), umfassend einen Teilbereich des Flurstücks 161/6 Flur 1, Gemarkung Bad Kleinen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802).

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 4 BauNVO) In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nach § 1 Abs. 6 BauNVO als unzulässig erklärt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan-
- zungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie §§ 1a und 202 BauGB) Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustel-
- Es ist zu verhindern, dass über einen längeren Zeitraum hohlraumreiche Ablagerungen entstehen, die von
- Amphibien und Reptilien als Quartiere aufgesucht werden können. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind die Bautätigkeiten auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu legen.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Aufenthaltsräume in Wohnungen ab dem Lärmpegelbereich III so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäu-Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt
- werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges berechnen sich gemäß DIN 4109-Für Wohnräume mit Schlafnutzungen (z.B. Schlafräume und Kinderzimmer) muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann durch besondere Fensterkonstruktionen oder
- durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgebaute Loggien) erreicht werden. Außenwohnbereiche sind in den Lärmpegelbereichen II und III zulässig. Ab dem Lärmpegelbereich IV sollten sie nur eingerichtet werden, wenn ein zweiter Außenwohnbereich in den Lärmpegelbereichen II oder III vorhanden ist. Ist dies nicht möglich, dann sind schallmindernde Maßnahmen im Nahbereich der Außen-
- wohnbereiche (z.B. Verglasungen) zu empfehlen, die eine Pegelminderung auf den Tag-Immissionsrichtwert der jeweiligen Nutzung (hier: allgemeines Wohngebiet) bewirkt. Für lärmabgewandte Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Be-
- bauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden. 3.4 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist

als unter 3.1 aufgeführt, dann kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 3 und § 84 LBauO M-V)
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA ist das Hauptgebäudedach bei ein- bis viergeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 35° bis 50° zulässig und bei fünfgeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- Bei der Gestaltung der Außenwände in dem allgemeinen Wohngebiet WA ist ausschließlich die Verwendung von rotem und rotbraunem Verblendmauerwerk sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten und rotbraunen Farbtönen zulässig.
- In dem Plangebiet sind erforderliche Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen. Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einer begrünten
- Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen.
- Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schaden sgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Vorsorglich sind Abrissarbeiten von Gebäuden, Rodungsarbeiten von Gehölzen und anderen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vom 1. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen.

Die der Satzung zu Grunde liegenden Gesetze, Richtlinien, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg, während der Öffnungszeiten ein-

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

> PLANUNGSBÜRO HUFMANN Dipl. Ing. Martin Hufmann Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen am ...

Bad Kleinen, den

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am . den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Ausle-

Bad Kleinen, den

Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Bad Kleinen, den

Der Bürgermeister

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom . während der Dienststunden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass im Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur durch Veröffentlichung auf der Internet-Niederschrift vorgebracht werden können, am ... seite des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen bekannt gemacht worden. Eben falls wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Bad Kleinen, den

Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Kleinen, den

Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig darge-

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem

tung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde

Der Bürgermeister

stellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... Bad Kleinen, den

Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am

Der Bürgermeister

Öffentlich best. Vermesser

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Bad Kleinen, den

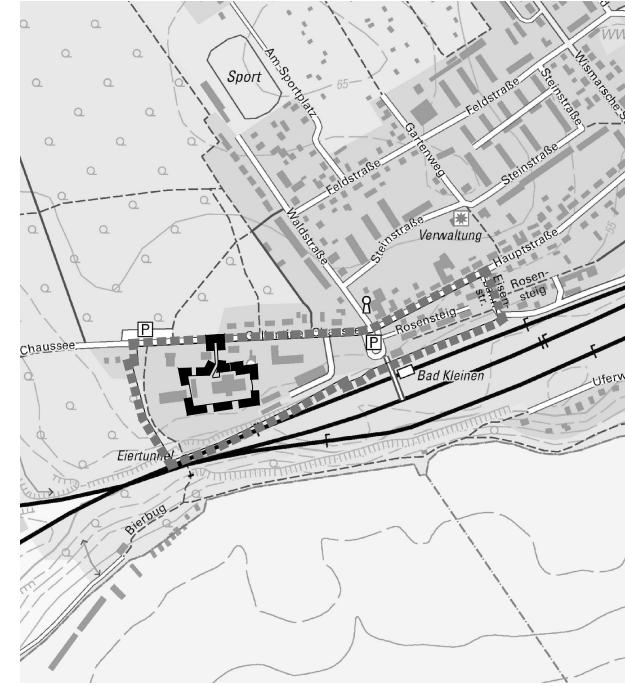
Der Bürgermeister

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Bad Kleinen, den

Der Bürgermeister

Ubersichtsplan



Topografische Karte, © Geo Basis - DE/M-V, 2021

SATZUNG DER **GEMEINDE BAD KLEINEN**

über die

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ortszentrum" (Bahnhofsvorplatz)

ENTWURF

umfassend einen Teilbereich des Flurstücks 161/6 Flur 1, Gemarkung Bad Kleinen

Bearbeitungsstand 01.09.2021